

## Hof van Cassatie 23 oktober 2009

Voorzitter: de h. Storck

Verslaggever: mevr. Velu

Openbaar Ministerie: de h. Werquin

Advocaten: mrs. Foriers en Kirkpatrick

### **WONINGHUUR – LEVENSLANGE HUUR – WET 20 FEBRUARI 1991 – WET 13 APRIL 1997 - OVERGANGSBEPALINGEN**

*De huurovereenkomsten voor het leven die zijn gesloten na de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991 maar vóór de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, die de eerstgenoemde wet heeft gewijzigd, zijn niet onderworpen aan de bepalingen van de woninghuurwet.*

B. C. en W. P. t.\ B. S. en V. G.,

### **I. RECHTSPLEGING VOOR HET HOF**

Het cassatieberoep is gericht tegen een vonnis, op 17 december 2007 in hoger beroep gewezen door de rechtbank van eerste aanleg te Nijvel.

(...)

### **III. BESLISSING VAN HET HOF**

#### ***Beoordeling***

Eerzijds bepaalt artikel 1, § 1, van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek, dat die afdeling, die in dat wetboek is ingevoegd door artikel 2 van de wet van 20 februari 1991, van toepassing is op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder, met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verhuurder, vanaf de ingentreding tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt.

Uit de opzet van die afdeling, waarvan verschillende bepalingen niet verenigbaar zijn met de huurovereenkomst voor het leven, en uit de parlementaire voorbereiding van de wet van 20 februari 1991, volgt dat de wetgever laatstgenoemde huurovereenkomst niet aan de bepalingen van de voormelde wet heeft willen onderwerpen.

Anderzijds is artikel 6, 9°, van de wet van 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, dat artikel 3 van de voormelde afdeling heeft aangevuld met een achtste paragraaf, op grond waarvan een schriftelijke huurovereenkomst voor het leven gesloten kan worden waarvan de duur aan een afwijkende regeling onderworpen is, krachtens

artikel 15, eerste lid, van die wet, alleen van toepassing op de huurovereenkomsten voor het leven die gesloten zijn na de inwerkingtreding van die wet.

De huurovereenkomsten voor het leven die zijn gesloten na de inwerkingtreding van de wet van 20 februari 1991 maar vóór de inwerkingtreding van de wet van 13 april 1997, die de eerstgenoemde wet heeft gewijzigd, zijn bijgevolg niet onderworpen aan de bepalingen van afdeling 2.

Het middel, dat het tegendeel betoogt, faalt naar recht.

### **Noot : Geen levenslange woninghuur in de periode 28 februari 1991 – 30 mei 1997**

1. De oorspronkelijke tekst van de woninghuurwet, zoals ingevoegd in het Burgerlijk Wetboek bij Wet van 20 februari 1991, bevatte geen regeling voor levenslange huurovereenkomsten die betrekking hadden op de hoofdverblijfplaats van de huurder. Nochtans waren dergelijke levenslange huurcontracten een beproefde techniek in de notariële praktijk. De op het ogenblik van de inwerkingtreding van de woninghuurwet (28 februari 1991) nog lopende levenslange huurovereenkomsten vielen niet onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet en bleven onderworpen aan het gemene recht en de contractuele regeling uitgewerkt tussen partijen.<sup>1</sup> De wetgever heeft die stelling in 1997 bevestigd door in artikel 14 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991 een nieuwe § 2bis in te voegen, volgens welke bepaling de woninghuurwet niet van toepassing is op de huurovereenkomsten voor het leven gesloten voor de inwerkingtreding van de Wet van 20 februari 1991, dit is voor 28 februari 1991.<sup>2</sup>
2. Of levenslange huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder nog konden worden gesloten na de inwerkingtreding van de woninghuurwet werd meestal ontkennend beantwoord.<sup>3</sup> Nochtans vond de wetgever een levenslange woninghuur een waardevol instrument en voerde hij bij Wet van 13 april 1997 voor de toekomst de mogelijkheid in om een dergelijke woninghuur te sluiten. De *'reparatiewetgeving'* van 13 april 1997 vergat echter de onzekerheid over de tussenliggende periode weg te werken, wat eventueel had gekund door in het belang van de rechtszekerheid het toepassingsgebied van artikel 13 van de Wet van 13 april 1997<sup>4</sup> uit te breiden tot de levenslange

---

<sup>1</sup> M. DAMBRE en B. HUBEAU, *Woninghuur* in *APR*, Antwerpen, Story-Scientia, 2002, 365, nr. 961; M. GREGOIRE, 'Baux concernant le logement principal et liberté des conventions – Baux à vie' in M. FONTAINE en P. JADOUL (ed.), *La nouvelle réglementation des baux à loyer*, Louvain-la-Neuve, Brussel, Académia/Bruylant, 1991, 222 e.v.; L. HERVE, 'De quelques difficultés suscitées par l'application de droit transitoire de la loi du 20 février 1991 en ce qui concerne le bail de la résidence principale', *T.Vred.* 1994, 282; M. VLIES, 'Baux de résidence principale et bail à vie', (noot onder Vred. Moeskroen 16 maart 1993), *T.Vred.* 1993, 305.

<sup>2</sup> Artikel 13 Wet 13 april 1997 tot wijziging van sommige bepalingen betreffende de huurovereenkomsten, *BS* 21 mei 1997.

<sup>3</sup> Zie Vred. Moeskroen 16 maart 1993, *T.Vred.* 1993, 302, noot M. VLIES; Vred. Sint-Gillis 8 februari 2007, *T.Vred.* 2008, 147.

<sup>4</sup> Deze bepaling voegt een § 2bis in artikel 14 (overgangsbepalingen) van de Wet van 20 februari 1991 in.

huurovereenkomsten gesloten tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997. Daardoor zouden die levenslange huurovereenkomsten ook onder het toepassingsgebied van de woninghuurwet vallen.<sup>5</sup>

3. Er wordt overwegend aangenomen dat de bepalingen van de Wet van 13 april 1997 niet meebrengen dat de door de wetgever 'vergeten' levenslange huurovereenkomsten onder het toepassingsgebied van artikel 3 § 8 van de woninghuurwet komen.<sup>6</sup> In een arrest van 12 januari 2005 stelde het Grondwettelijk Hof dat de woninghuurwet het gelijkheidsbeginsel niet schendt, voor zover zij in de periode tussen 28 februari 1991 en 30 mei 1997 geen mogelijkheid bevatte om met betrekking tot een onroerend goed dat als hoofdverblijfplaats dient, een huurovereenkomst voor het leven te sluiten.<sup>7</sup> Die onmogelijkheid wordt thans ook bevestigd in het geannoteerde arrest van het Hof van Cassatie.
4. Om problemen te vermijden met levenlange huurcontracten die toch tijdens deze periode zouden zijn gesloten, worden die levenslange huurovereenkomsten best vervangen door een nieuw huurcontract, aangepast aan de huidige wettelijke regeling van artikel 3 § 8 van de woninghuurwet.<sup>8</sup> Niettemin zullen partijen die dit niet doen kunnen terugvallen op de bedingen opgenomen in de, veelal in notariële vorm verleden, levenslange huurcontracten. Bedingen in verband met de huurprijs, de indexering en de tenlastelegging van de kosten en herstellingen dienen te worden gerespecteerd op grond van artikel 1134, eerste lid BW. Indien het huurcontract de bepalingen echter niet overneemt, zullen partijen geen beroep kunnen doen op een aantal specifieke regelingen uit de woninghuurwet, waarvan de meest relevante deze zijn met betrekking tot de elementaire vereisten van veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid (artikel 2 woninghuurwet), het opzeggingsrecht te allen tijde voor de huurder (artikel 3, § 5 woninghuurwet), het verbod de onroerende voorheffing ten laste van de huurder te leggen (artikel 5 woninghuurwet), de mogelijkheid tot huurprijsherziening

---

<sup>5</sup> Zie voor kritiek: B. CHAMPION, 'Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale' in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Chartre, 1998, 112, nr. 33; J. HERBOTS, 'Algemeenheden' in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, (9) 26, nr. 22. Door die vergetelheid bevinden deze levenslange huurovereenkomsten zich in een zogenaamd 'zwart gat', zie L. STERCKX, 'La loi du 13 avril 1997 sur les baux de résidence principale' *RNB* 1997, 409.

<sup>6</sup> B. CHAMPION, 'Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale' in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (ed.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Chartre, 1998, 112, nr. 33; M. DAMBRE, "Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009" in Instituut Notarieel Recht UGent (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 84, nr. 56; J. HERBOTS, 'Algemeenheden' in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 26, nr. 22; A. VAN OEVELEN, 'Wijzigingen in het huurrecht (wet van 13 april 1997)', *RW* 1997-98, (729) 740, nr. 30; *contra* Y. MERCHERS, *Les Baux. Le bail de résidence principale*, Brussel, Larcier, 1998, 98, nr. 96.

<sup>7</sup> GwH 12 januari 2005, nr. 5/2005, AA 2005, 55, BS 15 maart 2005 en JT 2005, 234.

<sup>8</sup> B. CHAMPION, 'Le bail à vie, perspectives et aspects de pratique notariale' in BENOIT, G., JADOUL, P. en VANWIJCK-ALEXANDRE, M. (eds.), *Les baux à loyer après la loi du 13 avril 1997*, Brussel, La Chartre, 1998, 112, nr. 34; M. DAMBRE, "Actuele ontwikkelingen algemeen huurrecht en woninghuur 2003-2009" in Instituut Notarieel Recht UGent (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat*, deel 15, Brugge, die Keure, 2009, 85, nr. 56; M. DAMBRE, "Artikel 3 woninghuurwet" in E. DIRIX en A. VAN OEVELEN (ed.), *Commentaar Bijzondere Overeenkomsten*, Mechelen, Kluwer, 2009, losbl., nrs. 111-112; J. HERBOTS, 'Algemeenheden' in J. HERBOTS en Y. MERCHERS (ed.), *Woninghuur na de Wet van 13 april 1997*, Brugge, die Keure, 1997, 30, nr. 32.

Gepubliceerd in *TBO* 2010, 247-248.

(artikel 7, § 1 woninghuurwet) en het voorrecht van de verhuurder op de huurwaarborgrekening (artikel 10, § 1, derde lid woninghuurwet).

Maarten DAMBRE  
Praktijklector Universiteit Gent  
Advocaat (Frans Baert & Vennoten Gent)